

郑州康桥地产集团营销总监 余合

产品力是去库存的重要手段

2015年,康桥地产销售额超预期

面对市场下行和库存压力,郑州康桥地产集团营销总监余合认为,开发商更需要主动迎合市场走向,在今后一段时间内,产品力将是房企征服市场去库存的重要手段。2015年,康桥地产就是着力于对“品质”产品力的严格要求,从而达到销售额较大的突破,年初原定的50亿销售额在今年十月份已经完成,截止目前,已达到65亿。郑州晚报记者 赵娟



2015年房地产市场进入新常态,房企都面临着巨大的挑战。对郑州房地产行业而言,所面临的不仅有新常态的挑战,还有全国一线房企进入中原市场带来的竞争。

在这个背景下,余合介绍说,康桥地产在公司运营上不断开拓创新,在原有的三大梦工厂基础上不断尝试“互联网+”创新式的结合,我们可以看到,通过康桥朗城的智能化社区运营、康桥溪棠的绿色建筑等项目的体系创新,康桥地产实现了企业的品牌构架和运营管理大幅提升,并取得了不错的市场反馈。从2012年的21亿,到2013年的32亿,到2014年的33亿,再到2015年跨越性的65亿,也获得了中原

消费者用实际行动投票筑成的成绩。

面对当下的市场环境,余合认为,卖方市场已经转换为买方市场,供求关系在本质上发生了巨大的变化,同时当前郑州市场存量过大,处于供大于求的状态,客户在购买的选择性上有更多参照,对产品的品质要求也越来越高。项目必须根据自己的产品和客户定位,有目的地营销。

目前,郑州土地市场又迎来一股热潮,在房地产增速放缓的当下,余合认为,区域价值只是相对而言,在郑州四面开花的发展格局之下,没有绝对的“避风港”,最重要的还是看项目的品质与产品的竞争力。

产品力将是房企去库存的重要手段

在刚刚闭幕的中央经济工作会议上,化解房地产库存成为2016年经济工作的五大任务之一。对房企去库存,余合认为,去化库存表面上看是销售问题,但在本质上是市场和客户对产品的认可度。当前市场和购房者都日趋理性,单一的价格优势已不再是购房者置业参考的唯一标准,追求住房综合水平的提高才是大势所趋。面对市场下行,开发商更需要主动迎合市场走向,从消费需求出发,回归产品本身,才能保持良好的发展势头。今后产品力将是房企征服市场去化库存的重要手段。在2016年康桥地产初步确定新入市的康桥知园、康桥康城两个项目中,也是把创新性的突破现

有产品体系、本着品质的前提下提升产品力放在首要位置。

对于2016年的房地产走势,余合持乐观态度,他认为,虽然就当前人口结构分析来看,刚需逐渐减少,但改善性需求目前发展势头强劲,从而会弥补刚需的下降。2015年楼市政策达到了历史最大宽松度,供求关系相对健康,成交量会在今年年底或明年上半年达到高点。

郑州作为位于高铁网络连接点上的中心城市,由于中心城市的集聚效应推动了经济的升级和人口的流入,为房地产需求和价格提供了持续支持,所以在2016年,郑州的房地产需求会继续保持稳健的发展。

河南瀚海置业有限公司副总经理 王华

打造艺术人居,开启精准营销

从品质到设计精准对接客层,方能热销

2015年的房地产市场风云激荡,无论是商品房的销售,还是新开工面积都不似从前般红火,但随着国家利好政策的释放,2015年的郑州楼市却在强大压力下稳步向前,并没有想象般悲观。宋培仪



瀚海·晴宇定位于城市高端豪宅,从建筑设计到智能科技在郑州都属于观念超前、风格独具,像垂直森林、智能家居等元素,比较能体现现代科技绿色生活理念以及对于品质生活的追求。正是这样新型的居住理念让晴宇大受欢迎,也引起了行业内外的追捧。

房地产行业经过10年的高速增长,现在已经从以前的卖方市场转入到买方市场。这个过程中,大部分三四线城市由于产业发展不够、公共资源配套不足,对周围人口的吸引力十分有限。再加上过去几年土地供应量较大,因此现在三四线城市仍面临着相当大的去库存压力。

但是这种压力对于郑州来说基本是不存在的,尤其是城市高端项目。

房企若要实现销量,还是要找准自己的定位,结合客户需求,精准对接客层,才能赢得消费者的青睐。王华表示:“晴宇明年主打的产品‘倾墅’就是针对高端市场的精准品质产品。330平方米的都市大平层,打破了传统豪宅的藩篱,将郊区独栋别墅的自然静谧和都城生活的璀璨繁华融合在一起,让人既能享受到别墅的宽敞舒适,也能享受城市的现代便捷。再加上丰富的配套和晴宇的艺术体验感,便是我们攻坚战中无往不利的杀手锏。”

从这种意义上说,晴宇提供的是一种相对完美的引领性都市生活方式,生活方式是产品提供的一种精神状态,而这种生活方式和精神状态更加吸引人。

在潜力区域买房,仍为正确的保值增值手段

房地产业已进入白银时代,这是不争的事实。经历野蛮生长的快速发展之后,市场将会日趋规范。“未来中国的经济发展包括房地产市场应该是新常态,我理解的新常态在市场表现不应该有特别大的持续波动,不能单纯依靠政策和行政手段。所以近期的政策调整我个人理解是向新常态的实践步骤,一定程度上来说可以把它理解成修正和回调。”王华说。

2016年,在风起云涌的转折点上,房价分化将成为未来一个时期不同城市之间出现的趋势。而这种趋势与不同城市所具有的社会、经济、政治、文化等方面的资源有直接关系。

一二线城市由于资源丰富,产业结构完

善,会持续吸引大量的人口,所以房价会一直坚挺。而三四线城市由于是人口的净流出城市,产业结构以及服务配套相对不够完善,以及供求关系的转变等原因,房价可能会有适当的下调。

省会郑州,作为一个中国人口较大的省会城市,在基础建设方面投入巨大。地铁、轻轨、高铁、机场、高架等施工建设,成效将在未来3~5年逐步显现,省会城市的磁铁效应在人口净流入指标中显现突出,人口红利正值高峰期,可以明确的是未来郑州的房地产市场仍将会有一段时期的稳定发展期。所以在未来发展的潜力之地上买房,仍不失为一种保值增值的手段。

寻王诀

精英对话

郑州地产『双榜王』